

**PLANO DE PORMENOR DE ALBANDEIRA – ATE A1**

**Termos de Referência**

**Câmara Municipal de Lagoa**

**Julho de 2019**

**ÍNDICE:**

1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO .....	3
2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO .....	3
3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL.....	4
3.1. Enquadramento no PROT do Algarve .....	4
3.2. Enquadramento no POOC de Burgau-Vilamoura .....	5
3.3. Enquadramento no PDM de Lagoa.....	6
3.4. Enquadramento no PU da Área de Aptidão Turística UP 12 .....	7
4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO .....	9
4.1. Antecedentes.....	9
4.2. Oportunidade .....	10
5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA .....	12
5.1. Objetivos Programáticos .....	12
5.2. Parâmetros Urbanísticos .....	12
5.3. Sistema de execução .....	13
6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO.....	13
6.1. Conteúdo Material.....	13
6.2. Conteúdo Documental.....	14
7. FASES E PRAZOS PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO .....	15
8. EQUIPAS TÉCNICAS DE ELABORAÇÃO DO PLANO E DE ACOMPANHAMENTO INTERNO.....	16

**ANEXOS:**

PLANTA DE ENQUADRAMENTO, escala 1/25.000

PLANTA DE LOCALIZAÇÃO, escala 1/5.000

LEVANTAMENTO, escala 1//2.000

ORTOFOTO, escala 1/2.000

EXTRATO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA AAT-UP12, PLANTA DE ZONAMENTO, escala 1/1/5.000

EXTRATO DO PLANO DE URBANIZAÇÃO DA AAT-UP12, PLANTA DE CONDICIONANTES, escala 1/5.000

EXTRATO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOA, PLANTA DE ORDENAMENTO, escala 1/25.000

EXTRATO DO PLANO DIRETOR MUNICIPAL DE LAGOA, PLANTA DE CONDICIONANTES, escala 1/25.000

EXTRATO DO PLANO REGIONAL DE ORDENAMENTO DO TERRITÓRIO DO ALGARVE, PLANTA COM O MODELO TERRITORIAL PROPOSTO, sem escala

EXTRATO DO PLANO DE ORDENAMENTO DA ORLA COSTEIRA BURGAU - VILAMOURA, PLANTA DE SÍNTESE, FOLHA 2, escala 1/25.000

## 1. ENQUADRAMENTO LEGAL DO PLANO

O presente documento constitui os termos de referência do **Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1**, nos termos do Artigo 76º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio (Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, doravante designado RJIGT). O seu teor visa assegurar a compatibilização com a estratégia de desenvolvimento local, que encontra expressão no Plano Diretor Municipal (PDM) e é desenvolvida nos instrumentos de gestão territorial subsequentes.

O PDM de Lagoa foi aprovado pela Resolução do Conselho de Ministros (RCM) n.º 29/94, de 10 de maio, alterado pelo Aviso n.º 26197/2008, de 31 de outubro, e pelo Aviso n.º 3872/2012, de 12 de março. Este Plano encontra-se atualmente em processo de revisão, promovida pela CM de Lagoa, no âmbito da qual se mantém a aposta no desenvolvimento da zona de Albandeira com vista a promover a competitividade do município, nos termos previstos no Plano de Urbanização (PU) da Área de Aptidão Turística UP 12.

A aprovação deste plano de urbanização foi publicitada pela Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro, e estabelece os parâmetros urbanísticos aplicáveis a duas zonas principais passíveis de urbanização e de edificação, designadas como “*Sub-UOPG A*” e “*Sub-UOPG B*”, que integram, respetivamente, o núcleo de desenvolvimento turístico A, com uma área de 40,54 ha (NDT A) e o núcleo de desenvolvimento turístico B, com uma área de 25,19 ha (NDT B). O NDT A inclui duas áreas de aptidão turística (ATE), a ATE A1, com uma área de 5,45 hectares, localizada a poente, e a ATE A2, com uma área de 6,71 hectares, a nascente.

No quadro deste plano de urbanização, foi aprovado o pedido de licenciamento da Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico “*Resort Praia da Marinha I*” (a Operação de Loteamento), integrado no Núcleo de Desenvolvimento Turístico (NDT) A, concretizando em detalhe as propostas de ocupação previstas para as respectivas Áreas Turísticas Edificadas (ATE).

## 2. ENQUADRAMENTO TERRITORIAL DA ÁREA DE INTERVENÇÃO

O Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 abrange uma área de cerca de 79.863 m<sup>2</sup> (7,9 hectares), englobando na íntegra a zona delimitada como ATE A1 pelo PU da Área de Aptidão Turística UP 12 e uma área envolvente de enquadramento ao edificado proposto, nos termos indicados pelo Regulamento do Plano de Urbanização; a totalidade da área de intervenção é detida pelo *Predicapital – Fundo Especial de Investimento Imobiliário Fechado* (Fundo Predicapital) e, subsequentemente, gerida pela *Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário S.A.*, realidade que vem agilizar significativamente a futura capacidade de concretização.

A definição desta área tem pois por base a delimitação da ATE A1, nos termos definidos na “*Sub-UOPG A*” prevista no PU da Área de Aptidão Turística UP 12 e correspondente ao Núcleo de Desenvolvimento Turístico A, a que se juntou uma área não edificada de enquadramento, com vista a assegurar o afastamento das edificações ao limite do terreno, nomeadamente:

- a) O afastamento mínimo ao limite do terreno de 13,5 metros para as construções do tipo hotel, hotel-apartamento e estalagem de 4 e 5 estrelas, previsto na Alínea e), n.º 2, do Artigo 27º do Regulamento do Plano de Urbanização.
- b) O afastamento mínimo ao limite do terreno de 6,5 metros para as construções do aldeamento turístico, previsto na Alínea e), n.º 5, do Artigo 27º do Regulamento do Plano de Urbanização.

Foram ainda considerados os seguintes critérios na definição da área não edificada de enquadramento do Plano de Pormenor:

- c) A integração total do Plano de Pormenor dentro dos limites do NDT A, e, por consequência, a sua abrangência integral pelo PU da Área de Aptidão Turística UP 12, com expressão localizada na delimitação a poente.
- d) A adequação do Plano de Pormenor aos limites das parcelas de terreno de propriedade do Fundo Predicapital, gerando ajustamentos localizados com expressão na sua delimitação a norte e a nascente.

Assinale-se que a totalidade da área de terreno com capacidade edificatória do NDT A está consagrada nas ATE A1 e ATE A2, sendo ambas detidas na íntegra pelo Fundo Predicapital, pelo que, nos termos do PU da Área de Aptidão Turística UP 12, nenhuma das parcelas abrangidas pelo NDT A que não sejam incluídas na delimitação dos respetivos planos de pormenor (das ATE A1 e ATE A2) beneficia de qualquer capacidade edificatória concreta, no todo ou em parte. Assim, a sua exclusão da área integrante do Plano de Pormenor em nada lesa ou interfere com direitos ou legítimas expectativas dos respetivos proprietários. Esta leitura é suportada pelo n.º 7 do Artigo 49º do Regulamento deste Plano de Urbanização, relativo à Perequação, o qual dispõe que *“o direito abstrato de construção é concretizável sempre que existam, na esfera jurídica do mesmo titular, terrenos classificados como solos cuja urbanização é possível programar”*, o que não é o caso nas parcelas em questão.

### **3. ENQUADRAMENTO NOS INSTRUMENTOS DE GESTÃO TERRITORIAL**

No que se refere aos Instrumentos de Gestão Territorial, são eficazes: o Plano Regional de Ordenamento do Território (PROT) do Algarve; o Plano de Ordenamento da Orla Costeira (POOC) de Burgau-Vilamoura; o PDM de Lagoa; e o PU da Área de Aptidão Turística UP 12. A área de intervenção é ainda abrangida pela Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico *“Resort Praia da Marinha I”*.

#### **3.1 Enquadramento no PROT do Algarve**

O PROT do Algarve foi aprovado pela RCM n.º 102/2007, de 3 de agosto, retificado pela Declaração de Retificação n.º 85-C/2007, de 2 de outubro, alterado pela RCM n.º 188/2007, de 28 de dezembro. Os planos municipais devem adaptar-se às opções estratégicas, orientações e determinações emanadas do plano regional.

No que respeita ao sistema do turismo, o PROT do Algarve determina que os novos empreendimentos turísticos a implantar fora dos perímetros urbanos se revestem da figura de núcleos de desenvolvimento turístico (NDT). Estes núcleos integram investimentos considerados estruturantes e não apresentam uma localização previamente definida, sendo a sua concretização promovida pelos municípios mediante concurso público. A dotação inicial da capacidade de alojamento a criar por via de NDT é fixada pelo PROT do Algarve em 8.400 camas para a unidade territorial onde se localiza o Plano de Urbanização, a distribuir por vários concelhos, de acordo com determinados critérios.

O procedimento de elaboração do PU da Área de Aptidão Turística UP 12 ocorreu num momento de viragem do ordenamento do território do Algarve, materializado na entrada em vigor do PROT. Embora a entrada em vigor do plano de urbanização seja posterior à entrada em vigor do PROT do Algarve, o regime transitório consagrado neste último excluiu a área de intervenção do plano de urbanização do âmbito de aplicação do PROT, o que se mantém em vigor pelo prazo de vigência do plano de urbanização e caso este não seja objeto de qualquer alteração ou revisão.

Nesse quadro, o Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 deve adotar e densificar as disposições constantes do Plano de Urbanização, não integrando qualquer disposição que o contrarie ou altere; do mesmo modo, pelas razões acima expostas, as orientações emanadas do PROT do Algarve não têm aplicação na área em causa.

Refira-se que a delimitação do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 se sobrepõe parcialmente, em cerca de 0,67 hectares situados na sua zona sul, ao limite dos 500 metros da zona terrestre de proteção prevista no PROT. Nesse sentido, o Plano de Pormenor não deverá prever qualquer nova capacidade edificatória para a área que integra esta faixa de proteção, devendo considerar um regime de uso do solo que compatibilize o disposto no plano de urbanização com a sua condição de área não edificada.

### **3.2 Enquadramento no POOC de Burgau-Vilamoura**

O POOC de Burgau-Vilamoura foi aprovado pela RCM n.º 33/99, de 11 de março, abrangendo os concelhos de Albufeira, Lagoa, Lagos, Portimão e Silves. O POOC tem a natureza de regulamento administrativo, com o qual os planos municipais e intermunicipais de ordenamento de território se devem conformar.

De acordo com os dados cartográficos disponíveis, o Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 sobrepõe-se parcialmente, em 0,67 hectares situados na sua zona sul, ao limite do POOC, abrangendo uma zona classificada como “espaços naturais de enquadramento”, integrada na UOP 8 – Benagil-Praia Nova.

Nos termos do Artigo 25º do Regulamento do POOC:

- “1. Os espaços naturais de enquadramento são constituídos por zonas de grande importância do ponto de vista ambiental e paisagístico, adjacentes aos espaços naturais de arribas, dunares, de linhas de água e zonas húmidas, constituindo-se como áreas complementares de proteção.*
- 2. Os condicionamentos a que ficam sujeitos estes espaços têm como objetivos a proteção e valorização da paisagem, a preservação das arribas das zonas dunares, das linhas de água e zonas húmidas, bem como o tratamento dos espaços para uma melhor fruição pública”.*

O n.º 1 do Artigo 26º estabelece as atividades interditas, que são:

- “a) Realização de novas construções;*
- b) Realização de obras de remodelação, reconstrução e conservação de edifícios licenciados destinados a habitação, empreendimentos e atividades turísticas, estabelecimentos de restauração e de bebidas e a equipamentos coletivos, nos casos e nas condições que não sejam compatíveis com a manutenção do uso dominante do espaço natural;*

c) *Abertura e consolidação de vias de acesso automóvel ou de áreas de estacionamento*".

Refira-se que a alínea e) do n.º 2 do mesmo Artigo dispõe como uma das exceções ao ponto anterior as *"edificações, equipamentos e atividades constantes dos planos de urbanização ou de pormenor previstos nas unidades operativas de planeamento e gestão, constantes do capítulo I do título IV do Regulamento do POOC"*, o que no caso em presença se refere ao ordenamento da UOP 8 – Benagil-Praia Nova, cujos princípios são definidos no Artigo 78º, segundo o qual esta UOP *"tem por fim garantir a compatibilização entre os planos de pormenor a realizar nas UOPG 11 e 12 definidas no Plano Diretor Municipal de Lagoa e a salvaguarda das zonas de risco e de proteção às arribas, bem como dos valores naturais em presença, podendo, no âmbito dos planos de pormenor, serem redefinidos os limites das zonas naturais de enquadramento"*. Uma vez que a UOP 8 não está desenvolvida em instrumento de gestão territorial, esta exceção não tem aplicação.

Assim, a área do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 que é abrangida pela delimitação do POOC de Burgau-Vilamoura deve respeitar as disposições dele constantes, em particular as aqui referidas, não integrando qualquer disposição com elas desconforme.

Refira-se que a referida área de sobreposição entre a delimitação do Plano de Pormenor e o limite do POOC é de 0,67 hectares, localizados a sul do PP, pelo que nesta área não deverá ser prevista qualquer nova capacidade edificatória, bem como abrir ou consolidar vias automóveis, devendo antes ser considerado um regime de uso do solo que conforme esta orientação com o disposto no Plano de Urbanização, sem alterar este último, por exemplo, através da consideração de usos complementares de lazer em solo da ATE 1.

### **3.3 Enquadramento no PDM de Lagoa**

O PDM é um plano municipal de ordenamento do território cuja função é estabelecer o modelo da estrutura espacial do território municipal, constituindo uma síntese da estratégia de desenvolvimento e ordenamento local prosseguida, integrando as opções de âmbito nacional e regional com incidência na respetiva área de intervenção. É no PDM que se define a política municipal de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, incluindo a classificação e a qualificação do solo, integrando e articulando as orientações estabelecidas pelos programas de âmbito nacional, regional e intermunicipal.

Em particular no que respeita ao PDM de Lagoa, são definidos três objetivos fundamentais, nomeadamente (Artigo 3º):

- "a) Concretizar uma política de ordenamento do território que garanta as condições para um desenvolvimento socioeconómico equilibrado;*
- b) Definir princípios, regras de uso, ocupação e transformação do solo que consagrem uma utilização racional dos espaços;*
- c) Promover uma gestão criteriosa dos recursos naturais, salvaguardar os valores naturais e culturais da área do município e garantir a melhoria da qualidade de vida das populações".*

A área do PP de Albandeira – ATE A1 está integrada na área do PU da Área de Aptidão Turística UP 12, que por sua vez se encontrava identificada no PDM de Lagoa por unidade operativa de planeamento e gestão UP 12, situada entre a Caramujeira e a Senhora da Rocha. Com a aprovação da revisão do PROT do Algarve, o

PDM de Lagoa foi objeto de alteração sujeita a regime simplificado, em 31 de outubro de 2008, de que resultou a incorporação das novas orientações para o desenvolvimento dos NDT.

Todavia, como observado, o regime transitório consagrado no PROT do Algarve através do n.º 6 da RCM n.º 102/2007, que estabelece que *“a revisão do PROT Algarve não se aplica aos planos de urbanização e aos planos de pormenor em elaboração que à data da entrada em vigor da presente resolução já tenham sido remetidos à Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve para efeitos da emissão do parecer (...), e que venham a ser aprovados e enviados para ratificação ou registo até 31 de Dezembro de 2007”*, como foi o caso do PU da Área de Aptidão Turística UP 12. Assim, a área de intervenção do plano de urbanização foi excluída do âmbito de aplicação do PROT do Algarve, até ao momento de uma futura alteração ou revisão do plano de urbanização.

Tendo presente que o PDM de Lagoa incorporou por adaptação as normas do PROT do Algarve relativas às NDT e que a vigência do regime transitório acima referido determina que estas não se aplicam ao PU da Área de Aptidão Turística UP 12, as regras de âmbito superior relativas à ocupação do solo a que o PP de Albandeira – ATE A1 se deve submeter são as constantes deste plano de urbanização.

### **3.4 Enquadramento no PU da Área de Aptidão Turística UP 12**

O plano de urbanização é um plano municipal de ordenamento do território cuja função consiste em desenvolver e concretizar o plano diretor municipal e estruturar a ocupação do solo e o seu aproveitamento, fornecendo o quadro para a aplicação das políticas urbanas e definindo a localização das infraestruturas e dos equipamentos coletivos principais.

O PU da Área de Aptidão Turística UP 12 visa a prossecução dos seguintes objetivos de ordenamento do território da UP 12 (Artigo 2º):

- “a) Estabelecer os princípios e as regras de uso e transformação do solo com vista à salvaguarda e valorização das condições ambientais e paisagísticas da área abrangida pelo plano.*
- b) Ordenar e qualificar as áreas ocupadas com construção.*
- c) Elevar o nível de oferta turística com a delimitação de núcleos de desenvolvimento turístico e de equipamentos turísticos.*
- d) Ordenar e qualificar o espaço rural envolvente da ocupação turística”.*

O plano de urbanização estabelece os indicadores urbanísticos aplicáveis às zonas principais passíveis de urbanização e de edificação, em particular os referentes às ATE (Artigo 27º), os quais deverão ser respeitados pelo PP de Albandeira – ATE A1.

A *“Sub-UOPG A”* integra o NDT A e apresenta uma área de 40,54 hectares, da qual são parte integrante as duas Áreas Turísticas Edificáveis (ATE) A1 e A2, com cerca de, respetivamente, 54.500 m<sup>2</sup> e 67.130 m<sup>2</sup> de superfície de terreno. Permitindo um uso exclusivamente turístico, é estipulado para a NDT A uma capacidade de 1.030 camas, a localizar dentro das duas áreas turísticas edificáveis. Refira-se que, na Carta de Zonamento, o plano de urbanização integra, no interior dos limites das duas ATE, solo qualificado como *“Estrutura Ecológica Urbana”* (Artigo 21º), essencialmente associado a linhas de água cartografadas na Planta de Condicionantes que, quando penetram no interior do perímetro das ATE, deverão ser integradas na categoria de *“verde urbano”*.

Esta estrutura ecológica visa *“a explicitação dos sistemas essenciais à sustentabilidade ambiental, fundamentais para a proteção e valorização ambiental”* (Artigo 30.º) e deverá ver o seu regime integralmente salvaguardado no Plano de Pormenor, atendendo a que, segundo o PU, *“são permitidas exclusivamente intervenções que contribuam para a sua preservação, recuperação, valorização ou potenciação, de acordo com projetos aprovados pela Câmara Municipal, devidamente enquadrados pelos regimes da R.E.N. e pelos princípios e regras do Plano de Ordenamento da Orla Costeira, sem prejuízo da obtenção e observância dos pareceres de outras entidades públicas competentes”* (Artigo 31.º).

A *“Sub-UOPG A”* integra também áreas turísticas complementares (ATC) dos NDT, que são constituídas por espaços integrados e não integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN), nas quais são *“permitidos arruamentos de acesso, equipamentos de lazer e desportivos ao ar livre, nestes incluídos campos de golfe”* (Artigo 15.º), desde que observado o disposto no regime jurídico da RAN.

Com a exceção localizada das áreas não edificadas de enquadramento que envolvem a ATE A1 e que, pelas razões expostas, foram integradas na delimitação do Plano de Pormenor, as áreas turísticas complementares do NDT A não integram a delimitação deste Plano, uma vez que não consagram qualquer capacidade edificatória e que a orientação estratégica para a sua exploração agrícola ou como espaço natural de valorização territorial, com benefício para o modelo turístico que se pretende implementar, tem enquadramento nas disposições regulamentares constantes do plano de urbanização, não justificando qualquer especificação mais detalhada.

A área do PP de Albandeira – ATE A1 não coincide com nenhum sítio arqueológico delimitado.

O solo urbano abrangido pelo PP de Albandeira – ATE A1 é classificado pelo plano de urbanização por integrar os terrenos *“que, pela sua aptidão, possam ser afetos às áreas turísticas mediante programação da sua urbanização e que constituem os Núcleos de Desenvolvimento Turístico”* (Artigo 16.º). Deste modo, tendo presente que a categoria de *“solo cuja urbanização seja possível programar”* (Artigo 17.º, Alínea b) e Artigo 20.º) foi eliminada do ordenamento jurídico e irá previsivelmente ser objeto de reclassificação por parte da Câmara Municipal de Lagoa, no âmbito do processo de revisão em curso do seu PDM, até ao dia 13 de julho de 2020, deverá o PP de Albandeira – ATE A1 promover a respetiva articulação com os trabalhos em curso de revisão do PDM e promover a sua classificação como solo urbano, ajustada à solução de ordenamento de pormenor que se revelar a mais adequada.

Relativamente ao solo rural, o plano de urbanização regista a ocorrência de zonas de ocupação dispersa de uso dominante habitacional, classificadas como espaços de transição (Artigo 12.º). A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 não abrange zonas com esta classificação e regime de uso do solo.

O espaço agrícola previsto no plano de urbanização inclui solos de propriedade do Fundo Predicapital integrados na Reserva Agrícola Nacional (RAN) e outros solos agrícolas de sequeiro, encontrando-se na sua grande maioria abandonados, para os quais o desenvolvimento do projeto turístico não justifica qualquer alteração de classificação ao regime de uso do solo. A aposta deverá consistir na valorização da paisagem e na recuperação localizada da atividade agrícola como fatores qualificadores da oferta turística a promover, sendo essa a orientação de uso prioritária para os espaços classificados como *“área turística complementar do NDT”*. O presente Plano de Pormenor não abrange espaços agrícolas classificados ao abrigo do regime da RAN, devendo a sua elaboração assegurar que as áreas de enquadramento que envolvem a ATE A1 e que são integradas na delimitação se manterão não edificadas.

A área do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 inclui solos residuais da estrutura ecológica classificados no PDM de Lagoa como Reserva Ecológica Nacional (REN) ou que, não estando ainda classificados, são apontados pela proposta de revisão do PDM de Lagoa como estando em processo de inclusão na nova delimitação REN, localizados, nomeadamente, no seu extremo sul, situação em que deverá ser integralmente respeitada a delimitação e regime da REN.

Para além da REN, o Plano de Pormenor deverá respeitar todas as servidões administrativas e restrições de utilidade pública vigentes, bem como outras condicionantes aplicáveis, identificadas na Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização, nomeadamente as faixas afetadas ao domínio hídrico, resultantes da identificação de cursos de água.

Refira-se que o PU da Área de Aptidão Turística UP 12 prevê expressamente, no que se refere à execução do Plano, “a instalação de empreendimentos turísticos de altos padrões de qualidade e elevados níveis de serviços”, bem como a “consolidação do solo urbanizado e do espaço de transição dotando-os de infraestruturas em carência” (Artigo 42º, n.º 2 e n.º3), diretrizes que se revelam centrais para a elaboração do PP de Albandeira – ATE A1, colocando em evidência a sua oportunidade.

#### **4. OPORTUNIDADE DA ELABORAÇÃO DO PLANO**

##### **4.1 Antecedentes**

A área abrangida pelo Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 constava do PROT do Algarve de 1991, aprovado pelo Decreto Regulamentar n.º 11/91, de 21 de março. O PDM de Lagoa, aprovado pela RCM n.º 29/94, de 10 de maio, consagrou a proposta de ocupação turística desta área no quadro dos instrumentos de gestão territorial de âmbito municipal. Para o efeito, definiu os núcleos de desenvolvimento turístico A e B, enquadrados na unidade operativa de planeamento e gestão UP 12, situada entre a Caramujeira e a Senhora da Rocha, a qual veio a ser objeto de desenvolvimento e especificação através do PU da Área de Aptidão Turística UP 12, cuja aprovação foi publicitada pela Declaração n.º 56/2008, de 8 de fevereiro, o qual determina as condições de uso e ocupação do solo atualmente em vigor para a área.

Ao longo das últimas décadas teve lugar uma aquisição sucessiva de terrenos por parte de um grupo de empresas associadas do Grupo OBRIVERCA, permitindo constituir hoje uma grande propriedade, com uma área total de 220 hectares, que integra a totalidade dos 7,9 hectares da área abrangida pelo presente Plano de Pormenor; complementada por várias parcelas isoladas exteriores a esta delimitação. Estas parcelas encontram-se hoje reunidas junto de um único proprietário, o Fundo Predicapital. Deste modo, a área de intervenção do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 está sob administração única, da responsabilidade da Interfundos – Gestão de Fundos de Investimento Imobiliário S.A., assim reunindo condições favoráveis para levar por diante a sua efetiva concretização.

Mais recentemente, em 2011, foi aprovado pela CM de Lagoa o pedido de licenciamento da Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico “Resort Praia da Marinha I”, que integra dois lotes na área turística edificada A1, com um total de 72.895,41 m<sup>2</sup> de terreno e 418 camas, incluindo um hotel-apartamento e um aldeamento turístico, ambos de 5 estrelas. O empreendimento apresenta a possibilidade de execução de um campo de golfe de 9 buracos como equipamento de animação autónomo. Refira-se que o empreendimento prevê uma administração comum de serviços partilhados e de equipamentos de utilização conjunta.

Com a elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1, a Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico “Resort Praia da Marinha I” será ajustada às novas operações de transformação fundiária, em conformidade com o disposto no POOC, no PDM e no PU, mantendo como referência os mesmos indicadores urbanísticos, que já resultam das disposições do plano de urbanização e evitando qualquer potencial incompatibilidade com o PROT.

## 4.2 Oportunidade

O desenvolvimento turístico da área do PP de Albandeira – ATE A1 está consolidado nos diferentes instrumentos de gestão territorial e constitui um horizonte de desenvolvimento estabilizado no Município de Lagos.

Todavia, os padrões de elevada qualidade que o Município ambiciona para este território conheceram uma evolução nos últimos anos, em particular no que respeita à adequação entre o tipo de produto turístico oferecido e o perfil dos mercados alvo, leitura que é partilhada pelos promotores. Deste modo, se no que respeita aos indicadores urbanísticos e à classificação e qualificação do solo se mantêm atuais as disposições do PU da Área de Aptidão Turística UP 12 e da Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico “Resort Praia da Marinha I”, com ele concordante, já no que respeita à definição do tipo de produto turístico, a orientação estratégica passa agora por promover uma alternativa a um dos usos supletivamente exemplificados no mesmo plano de urbanização e que foi contemplado como um dos componentes de um hipotético conjunto turístico (o golfe). Em termos legais, a previsão do golfe enquadrava-se no facto de a legislação anterior prever que a instalação de empreendimento turístico tipo conjunto turístico teria de ter um equipamento de animação autónomo, que poderia assumir esta natureza. Todavia, esta exigência foi eliminada pela actual legislação, segundo a qual, os conjuntos turísticos não necessitam de dispor de qualquer equipamento de animação autónomo.

Assim, pretende-se incentivar um tratamento diferenciado dos espaços que constituem a “área turística complementar do NDT” e desenvolver um modelo não assente no produto praia, que seja capaz de perdurar durante todo o ano.

Nesse sentido, em termos estratégicos, o projeto turístico deverá apostar na valorização da paisagem e do solo rústico como atrativo diferenciador, tirando partido dos 220 hectares de propriedade do Fundo Predicapital, uma área predominantemente classificada como solo rústico, bastante mais vasta e que integra os 7,9 hectares do Plano de Pormenor, fomentando as atividades de recreio e lazer tendo por base o sistema existente de muros e de caminhos, que se pretendem transformar em caminhos de natureza, valorizando territórios que testemunham um passado de transformação pelo homem para uso agrícola e promovendo pontualmente a reintrodução de atividade agrícola regional. Este aspecto deverá ser tratado de forma detalhada na avaliação ambiental estratégica do Plano de Pormenor.

Refira-se ainda que, de entre a oportunidade de utilização dos 220 hectares de propriedade do Fundo Predicapital, se encontra também a do correcto ordenamento do estacionamento automóvel de apoio à Praia da Marinha e à Praia de Albandeira, ainda que tenha lugar fora da delimitação do presente Plano de Pormenor.

Entende assim a CM de Lagoa que a estratégia de desenvolvimento do território em questão deve acompanhar o pressuposto da valorização da paisagem natural e cultural, moldada pelo Homem para uma

atividade agrícola entretanto abandonada, como o testemunham a rede de caminhos rurais e os muros de pedra, eles próprios o resultado da despedrega dos terrenos e sua adaptação para a agricultura ao longo de séculos.

Um produto turístico de gama elevada caracteriza-se hoje pela capacidade de recuperar e valorizar a paisagem local, sendo as oportunidades geradas pela identidade local o principal fator diferenciador. No caso de Albandeira, a associação à valorização da natureza transformada pelo homem e à recuperação pontual da agricultura deverá permitir desenvolver um modelo de negócio sustentável e não sazonal, em alternativa ao modelo anterior orientado para o produto golfe e a praia.

A rede de caminhos de natureza, aproveitando os trilhos existentes, o sistema de muros e a vegetação autóctone/natural que entretanto se desenvolveu, devem constituir o fator diferenciador para um perfil de turista mais exigente, tirando partido do facto do Fundo Predicapital ser proprietário da vasta área rústica contígua à totalidade dos terrenos já abrangidos pelo Plano de Pormenor, cuja edificabilidade se concretizará apenas na componente de ocupação turística edificada da ATE A1.

De igual modo, deve ser reavaliada a reintrodução de atividade agrícola sustentável em parte destes terrenos, associada ao negócio do turismo, designadamente no que se refere ao vinho de Lagoa, valorizando os produtos locais e proporcionando uma componente de oferta do tipo *wineyard*, mas também pomares de sequeiro e regadio, sempre numa perspetiva de valorização dos produtos locais. Em situações pontuais poderão introduzir-se novas culturas bem adaptadas a esta região como, por exemplo, os pomares de abacateiros, desde que assegurada a existência dos necessários recursos hídricos em quantidade e qualidade.

Em síntese, a elaboração do PP de Albandeira – ATE A1 justifica-se por uma dupla janela de oportunidade.

Por um lado, a revisão do PDM de Lagoa. Neste quadro, a evolução do sistema jurídico do urbanismo e ordenamento do território, associado à consolidação do regime transitório do PROT do Algarve, que determina a vigência das disposições do plano de urbanização, justifica a definição detalhada das disposições espaciais para a zona, de modo a assegurar a sua orientação para a oferta de um produto turístico de elevada qualidade, adequado aos padrões contemporâneos.

Em simultâneo, a valorização da paisagem. A promoção da atividade turística sobre o espaço rural e natural, associada à elaboração do Plano de Pormenor, afigura-se como a oportunidade para alterar o paradigma das áreas turísticas complementares do NDT A, integrando ainda outros terrenos rústicos do Fundo Predicapital, assegurando a gestão integrada de parte dos 220 hectares de espaços naturais de sua propriedade. Com a promoção desse projeto turístico está também a ser assegurada a valorização e usufruto da paisagem, da sua rede de caminhos de natureza e do seu sistema de muros, bem como a reutilização agrícola de parte dos terrenos, em particular a associada às culturas tradicionais, nomeadamente ao vinho de Lagoa e pomares de sequeiro, e onde as áreas de ecossistemas naturais corretamente geridos completam um mosaico de paisagem que proporciona inúmeras atividades e experiências no domínio do turismo de natureza. Refira-se ainda o contributo relevante para a prevenção do risco de incêndios florestais, através da inversão da situação de abandono do solo rústico e da adoção de um modelo de gestão integrada, apoiado no projeto turístico.

Esta dupla oportunidade, que justifica a elaboração do PP de Albandeira – ATE A1, que deverá ser desenvolvido em respeito pelas disposições do POOC, do PDM e do Plano de Urbanização, e evitando

qualquer potencial incompatibilidade com PROT, nomeadamente no que se refere à classificação e qualificação do solo e aos indicadores urbanísticos, relativamente aos quais a Operação de Loteamento é concordante, concretizando-os com a maior definição que o planeamento de pormenor permite. Refira-se que essa maior definição contempla a alteração do paradigma da mobilidade, nomeadamente as opções pelo andar a pé e de bicicleta (modos suaves) bem como a adoção de viaturas elétricas dentro dos empreendimentos, reduzindo os impactes ambientais das ocupações, em particular ruído e emissões de gases com efeito de estufa.

## 5. BASE PROGRAMÁTICA PARA O DESENVOLVIMENTO DA SOLUÇÃO URBANÍSTICA

### 5.1. Objetivos Programáticos

O PP do Vale de Albandeira – ATE A1 apresenta os seguintes objetivos:

- a) Concretizar na ATE A1 a estratégia de desenvolvimento local prevista para o NDT A da Área de Aptidão Turística UP 12, consagrada no Plano Diretor Municipal de Lagoa e desenvolvida no Plano de Urbanização da Área de Aptidão Turística UP 12, bem como na Operação de Loteamento do Empreendimento Turístico “Resort Praia da Marinha I”, licenciada, respeitando na íntegra as disposições destes instrumentos.
- b) Promover a qualidade e contemporaneidade do modelo turístico previsto para a ATE A1.
- c) Promover o desenvolvimento turístico na ATE A1 como motor socioeconómico para a gestão integrada da paisagem local e a exploração do solo rústico de parte dos 220 hectares de espaços naturais cujos terrenos são propriedade do promotor:
  - d1) Incentivando a valorização da identidade da paisagem local como fator diferenciador da valorização económica do território, travando o abandono do solo rústico envolvente.
  - d2) Valorizando a paisagem local através da constituição de uma rede sustentável de caminhos de natureza e de explorações agrícolas localizadas de produtos regionais, associados ao negócio turístico.
  - d3) Combatendo o risco de incêndios florestais, através da inversão da situação de abandono do solo rústico e da adoção de um modelo de gestão integrada apoiado no projeto turístico.
  - d4) Preservando os valores naturais, com destaque para os recursos hídricos como fator diferenciador do território.
- e) Promover a utilização de veículos elétricos de baixo impacto ambiental e de modos suaves de mobilidade em toda a zona, restringindo mesmo o uso do automóvel no interior dos empreendimentos.
- f) Nesse quadro, promover um novo paradigma da mobilidade para a ATE A1, investindo nas opções do andar a pé e de bicicleta (modos suaves) bem como na adoção de viaturas elétricas, reduzindo os impactes ambientais das ocupações, nomeadamente o ruído e emissões de gases com efeito de estufa.
- g) Fomentar a economia local e a coesão social da região durante todo o ano, designadamente através da oferta de novos postos de trabalho associados ao turismo e serviços complementares e da promoção de um modelo turístico não sazonal e não dependente do produto praia.

## **5.2. Parâmetros Urbanísticos**

O PP de Albandeira – ATE A1 deve respeitar a classificação e qualificação do solo, bem como os indicadores urbanísticos estipulados pelo PU da Área de Aptidão Turística UP 12.

Assim, os índices e parâmetros previstos para a edificabilidade são os previstos no plano de urbanização para as ATE, independentemente de as mesmas serem apenas parcial ou totalmente edificadas, tendo em conta a posição jurídica reconhecida aos proprietários pelo plano de urbanização (cfr. artigo 5.º, alínea j] do respectivo regulamento).

## **5.3. Sistema de execução**

O Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 deverá ser executado através do sistema de cooperação, de acordo com a programação a ser estabelecida com a Câmara Municipal de Lagoa no programa de execução.

Por abranger um proprietário único, e por o valor de referência para o Plano de Pormenor do direito abstracto de construir deste proprietário, apurado mediante a aplicação do índice médio de construção e da área de cedência média, à superfície total das parcelas ou parte de parcelas integradas na área de intervenção do Plano de Pormenor, não ultrapassar nem retroceder, respectivamente, os valores que lhe são devidos ou imputados no quadro da redistribuição dos benefícios e encargos previsto no plano de urbanização aplicável, o presente Plano de Pormenor não pressupõe a previsão ou o tratamento detalhado de outros mecanismos de perequação compensatória, uma vez que os mesmos já se encontram assegurados pela aplicação directa do plano de urbanização e da regulamentação municipal (cfr. artigos 49.º e seguintes do regulamento do PU da Área de Aptidão Turística UP 12 e artigo 5.º do Regulamento n.º 404/2009, de 9 de Outubro- Regulamento dos Fundos de Compensação do NDT — A da UP12 do Plano Director Municipal de Lagoa).

## **6. CONTEÚDO MATERIAL E DOCUMENTAL DO PLANO**

O conteúdo material e documental do Plano é o decorrente do disposto Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente no que respeita ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de Agosto) e o Decreto-Lei 232/2007, de 15 de Junho, relativo à avaliação ambiental estratégica dos planos municipais de ordenamento do território.

### **6.1. Conteúdo material**

O Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 deve apresentar o conteúdo material adequado à caracterização do território sobre o qual intervém e à concretização do programa que acrescenta, em respeito pelos presentes Termos de Referência, tendo presente os estudos existentes e as orientações dos demais instrumentos de gestão territorial, nomeadamente:

- A caracterização detalhada da área de intervenção, como parte integrante do NDT A e da paisagem envolvente, prestando especial atenção aos espaços naturais que abrange, em particular à sua caracterização paisagística e às aptidões naturais do terreno, de forma a enquadrar e justificar os valores culturais e naturais a proteger e as áreas passíveis de ocupação;
- A síntese dessa caracterização, através da elaboração: (i) de um diagnóstico de aptidões, suportado pelo enquadramento biofísico, pela fisiografia e sistemas de vistas, pelos declives, pelas exposições solares e pelos usos do solo; e (ii) de uma síntese paisagística, que identifique as áreas com elevado valor natural e ecológico, as áreas verdes de proteção, enquadramento e recreio e as áreas de edificação preferencial;
- A identificação cadastral da área do Plano de Pormenor;
- O enquadramento e a justificação da conformidade com os instrumentos de gestão territorial em vigor com aplicação, nomeadamente, o POOC de Burgau-Vilamoura, o PDM de Lagoa, o PU da Área de Aptidão Turística da UP 12 e a Operação de Loteamento, evitando qualquer potencial incompatibilidade com o PROT do Algarve;
- A fundamentação e caracterização da proposta de ordenamento de pormenor, incluindo: (i) o zonamento conceptual; (ii) a estratégia de intervenção paisagística; (iii) as acessibilidades, sistema viário e estacionamento; (iv) os parâmetros urbanísticos e partido arquitetónico, incluindo orientações para uma melhor integração paisagística; (v) as redes de infraestruturas, nomeadamente, de abastecimento de água, de saneamento básico, de abastecimento energético – desagregadas por tipo de abastecimento, de telecomunicações, de iluminação pública e de recolha de resíduos sólidos; (vi) o ruído;
- As operações de demolição, conservação e reabilitação de construções existentes;
- As regras para a utilização e gestão dos espaços rústicos, invertendo o abandono no quadro da concretização dos novos programas para a zona;
- A ponderação das opções de ordenamento do território em sede Avaliação Ambiental Estratégica, acompanhando a elaboração do Plano de Pormenor;
- A definição e programação das obras de urbanização;
- A programação dos investimentos públicos e privados necessários à concretização do Plano de Pormenor.

## 6.2. Conteúdo documental

O conteúdo documental do Plano de Pormenor será o previsto no Artigo 107º do Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio, sem prejuízo de outros elementos que decorrem de regimes especiais, nomeadamente no que respeita ao cumprimento do Regulamento Geral do Ruído (Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de janeiro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 278/2007, de 1 de agosto) e à Avaliação Ambiental Estratégica dos planos municipais de ordenamento do território (Decreto-Lei n.º 232/2007 de 15 de junho).

O Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 será constituído pelos seguintes elementos fundamentais, nos termos do n.º 1 do Artigo 107º, do Decreto-Lei n.º 80/2015:

- a) Regulamento.
- b) Planta de implantação, que estabelece “o desenho urbano e as parcelas, os alinhamentos e o polígono base para a implantação de edificações, a altura total das edificações ou a altura das fachadas, o número de pisos, o número máximo de fogos, a área de construção e respetivos usos, a

*demolição e manutenção ou reabilitação das edificações existentes e a natureza e localização dos equipamentos, dos espaços verdes e de outros espaços de utilização coletiva”, tendo por base a Planta de Conjunto agora apresentada.*

- c) Planta de Condicionantes, que identifica *“as servidões administrativas e as restrições de utilidade pública em vigor, que possam constituir limitações ou impedimentos a qualquer forma específica de aproveitamento”,* tendo por base a Planta de Condicionantes do Plano de Urbanização, atualizada com a REN em processo de revisão.

O Plano de Pormenor será acompanhado pelos seguintes elementos, nos termos do n.º 2 do Artigo 107, do Decreto-Lei n.º 80/2015:

- a) Relatório, contendo *“a fundamentação técnica das soluções propostas no plano, suportada na identificação e caracterização objetiva dos recursos territoriais da sua área de intervenção e na avaliação das condições ambientais, económicas, sociais, e culturais para a sua execução”,* tendo por base o presente documento, complementado pelos elementos em falta.
- b) Relatório ambiental.
- c) Programa de execução das ações previstas.
- d) Plano de financiamento e fundamentação da sustentabilidade económica e financeira.

O Plano de Pormenor será ainda acompanhado pelos seguintes elementos complementares, nos termos do n.º 4 do Artigo 107º, do Decreto-Lei n.º 80/2015:

- a) Planta de localização, contendo *“o enquadramento do plano no território municipal envolvente, com indicação das principais vias de comunicação e demais infraestruturas relevantes, da estrutura ecológica e dos grandes equipamentos, existentes e previstos na área do plano e demais elementos considerados relevantes”.*
- b) Planta da situação existente, *“com a ocupação do solo e a topografia à data da deliberação que determina a elaboração do plano”,* tendo por base a Carta de Levantamento apresentada.
- c) Planta de compromissos urbanísticos, *“com a indicação dos alvarás de licença e dos títulos de comunicação prévia de operações urbanísticas emitidos, bem como das informações prévias favoráveis em vigor ou declaração comprovativa da inexistência dos referidos compromissos urbanísticos na área do plano”.*
- d) Plantas de detalhe, contendo *“os elementos técnicos definidores da modelação do terreno, cotas mestras, volumetrias, perfis longitudinais e transversais dos arruamentos e traçados das infraestruturas”.*
- e) Relatório sobre recolha de dados acústicos, nos termos do n.º 2 do artigo 7.º do Regulamento Geral do Ruído.
- f) Participações recebidas em sede de discussão pública e respetivo relatório de ponderação, a partir de fase de plano.
- g) Ficha dos dados estatísticos, em modelo a disponibilizar pela Direção-Geral do Território, a partir de fase de antepiano.

A CM de Lagoa reserva-se a faculdade de vir a atribuir ao Plano de Pormenor efeitos registais, nos termos do RJIGT, mediante deliberação autónoma para o efeito.

## 7. FASES E PRAZO PARA A ELABORAÇÃO DO PLANO

Sem prejuízo de futura prorrogação e do disposto na legislação aplicável, prevê-se um prazo máximo de **24 meses** para a elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1, de acordo com o seguinte faseamento indicativo:

### 1ª Fase:

- Aprovação pela Câmara Municipal de Lagoa dos Termos de Referência para a elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1, determinando o período de participação inicial, publicitado.

### 2ª Fase:

- Elaboração do Relatório de Fatores Críticos da Avaliação Ambiental Estratégica do Plano de Pormenor e sujeição a parecer das entidades com responsabilidades ambientais específicas.
- Elaboração da Versão Provisória do Plano de Pormenor.
- Elaboração do Relatório Provisório da Avaliação Ambiental Estratégica.

A Versão Provisória do Plano de Pormenor e o Relatório Ambiental deverão merecer aprovação por parte da Câmara Municipal de Lagoa, de forma a dar início à conferência procedimental, envolvendo a Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional do Algarve, o Instituto para a Conservação da Natureza e das Florestas, a Agência Portuguesa do Ambiente, o Turismo de Portugal e demais entidades.

### 3ª Fase:

- Elaboração da Proposta de Plano de Pormenor.
- Elaboração do Relatório da Avaliação Ambiental Estratégica e do Resumo Não Técnico a submeter a discussão pública.

As Propostas de Plano de Pormenor e de Relatório Ambiental deverão acolher as eventuais alterações resultantes da conferência procedimental ou eventual concertação, se houver lugar à mesma ou propostas pela Câmara Municipal de Lagoa e deverá conter todos os elementos necessários para que possa ser dado início ao processo de discussão sucessiva.

### 4ª Fase:

- Elaboração da Versão Final do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1.
- Elaboração do Relatório Ambiental.
- Elaboração da Declaração Ambiental, a submeter à Agência Portuguesa do Ambiente para registo.

As Versões Finais do Plano de Pormenor e da Avaliação Ambiental Estratégica integrarão o relatório de ponderação da discussão pública e deverão ser aprovadas pela Assembleia Municipal de Lagoa, seguindo-se a publicação em Diário da República e a entrada em vigor do Plano de Pormenor de Albandeira – ATE A1 e o registo da Declaração Ambiental na Agência Portuguesa do Ambiente.

## 8. EQUIPA TÉCNICA DE ELABORAÇÃO DO PLANO E EQUIPA TÉCNICA DE ACOMPANHAMENTO INTERNO

A equipa técnica que procede à elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira tem a seguinte constituição:

### a) Coordenação geral:

- Arquiteto Nuno Leónidas (NLA Arquitetos).

- Prof. João Pedro Costa (Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa).
  - Prof.ª Cristina Cavaco (Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa).
- b) NLA Arquitetos:
- Arq. Nuno Leónidas.
  - Arq. Sebastião Formosinho Sanches.
  - Arq. Gonçalo Ribeiro.
- c) Topiaris:
- Prof. Luis Paulo Ribeiro.
  - Arq.ª Paisagista Teresa Barão.
  - Arq.ª Paisagista Catarina Viana.
- d) Faculdade de Arquitetura da Universidade de Lisboa:
- Prof. João Pedro Costa.
  - Prof.ª Cristina Cavaco.
- e) Etapa Improvável
- Arq.ª Ana Roxo.
  - Arq.ª Madalena Coutinho.
- f) DUCTOS:
- Eng.º José Vieira Sampaio.
  - Eng.º Luis Gallego.
- g) Integralux:
- Eng.º Afonso Santos.
- h) Acústica e Ambiente:
- Prof. Pedro Martins da Silva.
  - Eng.ª Nuno Ferreira.
  - Arq.ª Lara Vasconcelos.
- i) Sérvulo & Associados, Sociedade de Advogados:
- Dr. Eduardo Gonçalves Rodrigues.

A elaboração do Plano de Pormenor de Albandeira será acompanhada por uma equipa interna na Câmara Municipal de Lagoa, com a seguinte constituição:

- j) Câmara Municipal de Lagoa:
- Arq.º Nelson Marques (coordenação).

Lagoa, 25 de junho de 2019